

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 21日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 3日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月 27日 午前10時00分から 令和 8年 7月 27日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和8年 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市大和東二丁目1053番地2

建物の名称 デュオステージ大和

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和東二丁目1053番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 30.20平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市大和東二丁目1053番2

地 目 宅地

地 積 415.80平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 143016分の3264

## 物件明細書

令和 8年 4月 8日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市大和東二丁目1053番地2

建物の名称 デュオステージ大和

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和東二丁目1053番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 30.20平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市大和東二丁目1053番2

地 目 宅地

地 積 415.80平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 143016分の3264

令和 7年(ケ)第 399号  
令和 8年 1月 8日受理  
令和 8年 2月26日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 中 嶋 耕 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市大和東二丁目1053番地2

建物の名称 デュオステージ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和東二丁目1053番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 30.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市大和東二丁目1053番2

地 目 宅地

地 積 415.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 143016分の3264

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県大和市大和東二丁目5番17-203号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日神管財株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第399号  
担当執行官 中嶋 耕治

## 回 答 書

(該当事項の口に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和8年 / 月21日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	186,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	5,490 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	109,800 円
<input checked="" type="checkbox"/> インターネット使用料	月額	880 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	16,720 円
<input checked="" type="checkbox"/> マイコンシェル利用料	月額	275 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	5,225 円
<input checked="" type="checkbox"/> 町会費	月額	200 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	3,805 円
<input type="checkbox"/> 内容証明送達費用	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,645 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	41,119 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間		令和7年5月分～		令和8年 / 月分

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

管理規約      議事録

## 執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果から2枚目のとおりである。  
受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物内には、債務者兼所有者宛の書面のほか、A名義の書面が確認された。この点、Aが独立して占有している徴表はなく、債務者兼所有者の同居人と思料される。ほかに第三者が占有している徴表もないことから、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側及び南側が、それぞれ建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月14日 (水) 11:45 — 11:52	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年1月16日 (金) 13:28 — 13:33	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年1月19日 (月)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年1月27日 (火) 9:34 — 9:37	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年2月13日 (金)	執行官室	債務者兼所有者宛に解錠立入調査通知発送
8年2月24日 (火) 14:42 — 15:30	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 1063-33 A 1063-24  
2 1051-1 B 1063-9



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し  
大和東  
2丁目

請求部	所在	大和市大和東二丁目		地番	1053番2
出力縮尺	1/600	精度区分	標準系 座標記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日 (原図)		種別	土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方務局大和出張所管轄)

令和7年11月6日  
福岡法務局

地図整理番号：M78892  
(1/1)

登記官



(6枚目)

登記年月日 平成30年7月24日

地積測量図

地番 1053-2

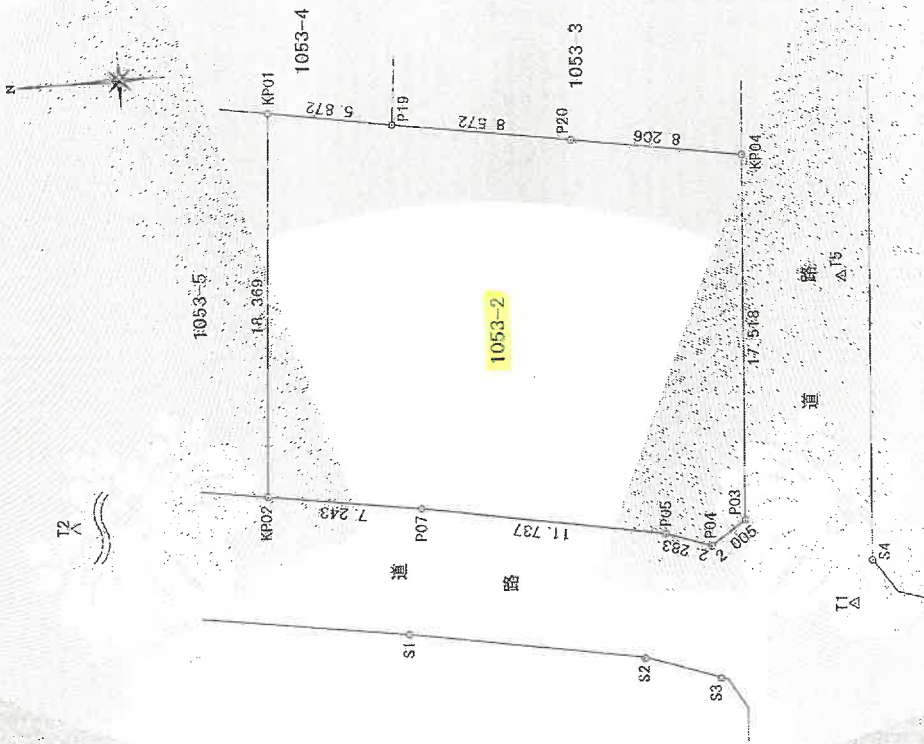
土地の所在 大和市大和東二丁目

座標求積表

地番	種類	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$
KP02	原	527.427	507.222	-5.724	-2903.338728
P07	市金庫庫	520.271	506.101	-18.702	-97465.100902
P05	市金庫庫	508.725	503.987	-13.703	-68067.133861
P04	市金庫庫	506.568	503.238	-3.838	-1931.427444
P03	市金庫庫	504.887	504.332	-2.915	-1470.771980
KP04	コンクリート板	503.653	521.807	6.863	3581.161441
P20	コンクリート板	511.750	523.145	16.555	8660.669475
P19	コンクリート板	526.298	524.539	14.245	7472.058055
KP01	コンクリート板	525.995	525.536	7.219	3793.844384
管面積					831.600540
管面積					415.8003200
地					415.80 m <sup>2</sup>

座標リスト

点名	X	Y
S1	521.306	500.187
S2	510.193	498.150
S3	506.633	496.887
S4	499.035	501.883
T1	500.002	500.002
T2	549.497	508.767
T5	499.339	515.674



地番系 延慶測量  
測量年月日 平成30年 07月 24日

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成30年7月31日作成)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方裁判所大和出張所管轄)  
令和7年11月6日 福岡法務局

登記部

(7枚目)

登記年月日：令和1年7月29日

建築物図面

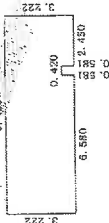
大和東二丁目  
1053番2の203

家屋番号

建築物の所在  
大和東二丁目1053番地2

各階平面図

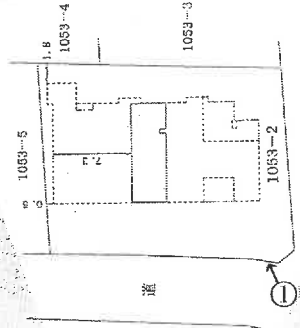
建築物の好する部分 2階  
建築物名称 203



求積表

9.450 × 2.641	=	24.957450
6.580 × 0.583	=	3.822980
2.450 × 0.581	=	1.423450
計		30.203880

床面積 30.20 m<sup>2</sup>



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
←○は写真撮影位置・方向

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。  
(領表) 地方建務局大和出張所(管轄)  
令和7年11月6日 福岡法務局

登記簿

(8枚目)

作成者

年 7 月 19 日 (作成)

縮尺

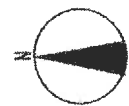
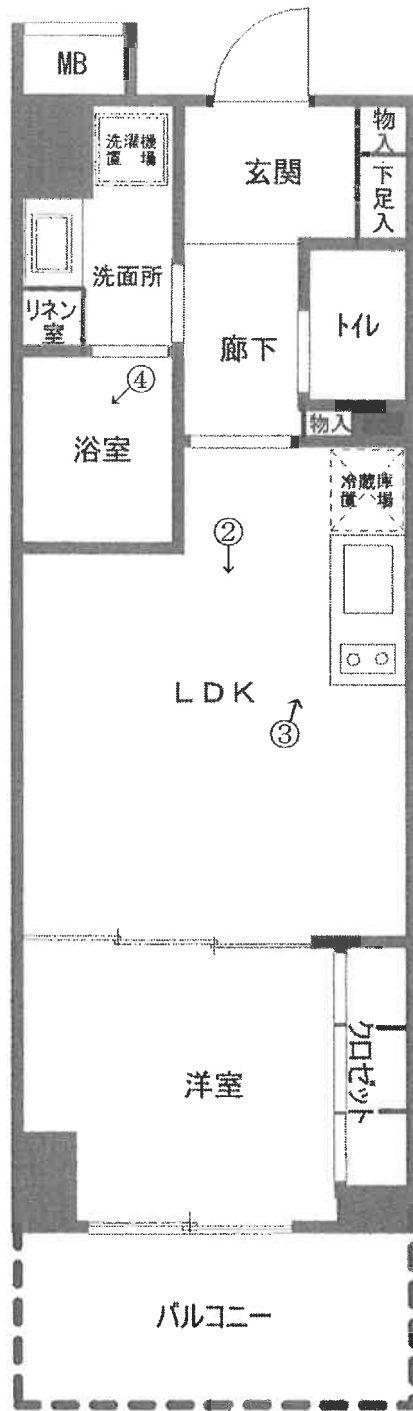
1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

# 間取図



令和7年(ケ)第399号

←○は写真撮影位置・方向

(9枚目)

①



②



( 1 0 枚目 )

③



④



( 1 1 枚目 )

令和 7 年（ケ）第 399 号  
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 2 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,290,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 大和東二丁目5番-17 -203号
特 記 事 項		
なし		

\*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市大和東二丁目1053番地2

建物の名称 デュオステージ大和

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和東二丁目1053番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 30.20平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市大和東二丁目1053番2

地 目 宅地

地 積 415.80平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 143016分の3264



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (土地の符号 1)

位置・交通	小田急江ノ島線、相鉄本線「大和」駅の北東方約300m (道路距離)	
付近の状況	マンション、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	415.80㎡ ほぼ長方形 間口 約21.6m、奥行 約18.5m (最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約6m 市道 (建築基準法第 42 条 第 1 項) に約 21.6 m 接面。 南側 約6m 市道 (建築基準法第 42 条 第 1 項) に約 18.5 m 接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	143,016 分の 3,264
特記事項	◇前面道路幅員により、容積率360%に制限される。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオステージ大和	
建物の用途	住宅等（総戸数44戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	令和1年7月18日（登記記載）
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造9階建 延べ1,654.47㎡	
仕 様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼、一部吹付タイル等
	その他	:なし
設 備 等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー 管理事務室、防災備蓄倉庫、共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場 自転車置場、ペット足洗場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	日神管財株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇ペット飼育可（飼育細則あり）	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造		1階建
位 置	2階 (203号室) 主要開口部の方位： 西向き 中間部屋		
床 面 積	30.20㎡ (登記面積)		
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	バルコニー 5.10㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。		
	令和 8 年 1 月 21 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,300円	186,000円
	修 繕 積 立 金	5,490円	109,800円
	町 会 費	200円	3,805円
	インターネット使用料	880円	16,720円
	ファミリーコール24利用料	275円	5,225円
損 害 金	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。		41,119円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 8 年 2 月 24 日： 内部立入調査 所有者が使用占有している。		
特 記 事 項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認ができていない。 ◇調査時点で室内は動産類が雑然としており、経年相応の劣化、摩耗が見られた。		

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 30.20	÷ 0.80	× 0.69	= 7,810,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

： 経過年数 7年 、 経済的残存耐用年数 43年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.69$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
441,000	× 1.35	595,000	× 415.80	× 1.0	× $\frac{3,264}{143,016}$	= 5,650,000

標準画地価格 : 標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 大和5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 314,000\text{円/㎡} & \times \frac{111}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{79} & = & 441,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : マンション適地、角地等で優り、容積率等劣り、総合格差で上記の通り。

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% と判定した。

敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
7,810,000	+ 5,650,000	× 0.93	= 12,520,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.97（2階部分）

位置別補正：0.96（西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 0.96 \times 1.00 = 0.93$$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
851,000	× 0.93	× 1.00	× 30.20	= 23,900,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：なし

### 3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算してDCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下の通り査定した。

#### DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の有効純収益現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 ( 5.2% ) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,908,657 ( 13.2% )	861,060	5.7%	14,653,126 = 14,650,000	0.8589	12,582,885 (86.8%)	= 14,490,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	12,520,000	× 1.0	= 12,520,000
比準価格	23,900,000	× 1.0	= 23,900,000
収益価格			14,490,000
調整後の価格			18,410,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除減価(敷金等)	評価額(円)
18,410,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	- 0	= 14,290,000

市場性修正 : 不要と判定した。

競売市場修正 : 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価 : 滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 3% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

## 第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 大和5-3  
所 在 : 大和市大和東2丁目1056番6  
「大和東2-8-12」  
価 格 : 314,000円/㎡  
位 置 : 小田急江ノ島線「大和」駅450m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 219㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 東側 16.0 m 市道  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域  
(建ぺい率 80% ・ 容積率 200%) 準防火地域  
地 域 の 概 要 : 低層の事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
- |          |                     |                   |
|----------|---------------------|-------------------|
| 物件1 (建物) | 5,161,262円          |                   |
| 符号1 (土地) | 74,243,584円 (敷地権の割合 | 143,016分の 3,264 ) |

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上





# 地積測量図(写)

登記年月日：平成30年7月24日

地番 1053-2

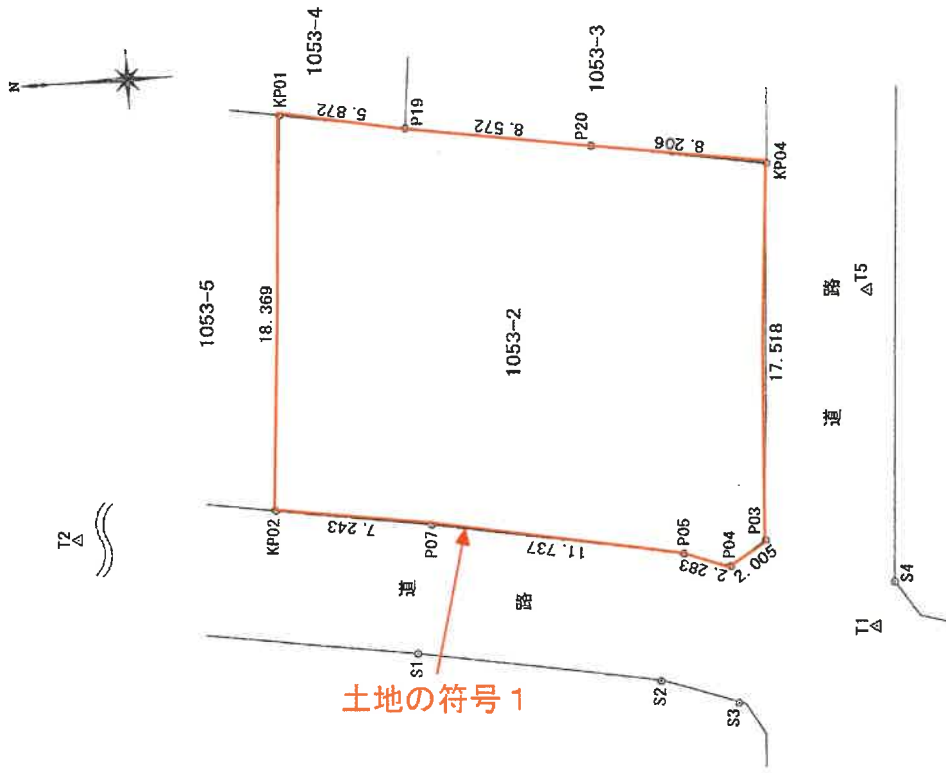
土地の所在 大和市大和東二丁目

座標求積表

地番	種類	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
測点	種類	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
KP02	鉄	527.427	507.222	-5.724	-2903.338728
P07	市金属標	520.271	506.101	-18.702	-9465.100902
P05	市金属標	508.725	503.987	-13.703	-6906.133861
P04	市金属標	506.568	503.238	-3.838	-1931.427444
P03	市金属標	504.887	504.332	-2.915	-1470.127780
KP04	コンクリート杭	503.653	521.807	6.863	3581.161441
P20	コンクリート杭	511.750	523.145	16.555	8660.866475
P19	コンクリート杭	520.208	524.539	14.245	7472.058055
KP01	コンクリート杭	525.995	525.536	7.219	3793.844384
		背面積			831.600640
		面積			415.8003200
		地積			415.80 ㎡

座標リスト

点名	座標	X	Y
S1	市金属標	521.306	500.187
S2	市金属標	510.193	498.150
S3	市金属標	506.633	496.887
S4	市金属標	499.035	501.983
T1	金属標	500.002	500.002
T2	金属標	549.497	508.757
T5	トラバース鉄	499.359	515.675



土地の符号 1

測地系 任意座標  
測量年月日 平成30年 6月 5日

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成30年7月3日 作成)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局大和出張所書機)

令和7年11月6日 福岡支務局

登記官

# 建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：令和1年7月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方支務局大和出張所管轄)  
 令和7年11月6日 福岡支務局

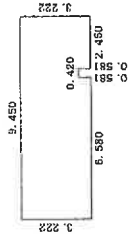
登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 大和東二丁目 1053番2の203  
 建物の所在 大和市大和東二丁目1053番地2

建物の存する部分 2階  
 建物名称 203



求積表	
9.450 × 2.641	= 24.957450
6.580 × 0.581	= 3.822980
2.450 × 0.551	= 1.423450
計	30.203880

床面積 30.20 m<sup>2</sup>



一棟の建物

作成者

縮尺 1/250

申請人

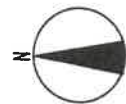
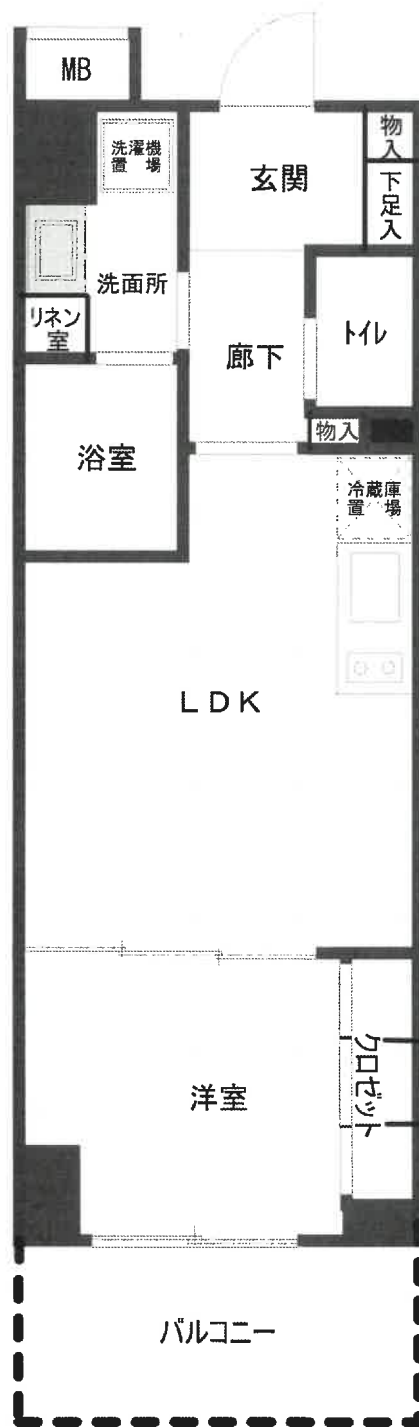
縮尺

1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地図帳理番号：M78894

# 間取図



令和7年(ケ)第399号